

Toelichting behorende bij het raadsbesluit, onderdeel 3 en 5 welke betrekking hebben op het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 3^e herziening'.

Aanleiding

Voorgeschiedenis

Het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' en 'Exploitatieplan Laarveld 2009' zijn op 23 september 2009 vastgesteld om ruimte te bieden aan het realiseren van ca. 900 woningen, voornamelijk grondgebonden woningen alsmede een school en een woonzorgcomplex.

De bestemmingsplannen 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' en 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' alsmede het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' zijn op 29 september 2016 vastgesteld. In het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' werden voor fase 1 enkele aanpassingen doorgevoerd en werd de in eerste instantie voor fase 2 opgenomen uit te werken woonbestemming omgezet naar een directe bouw- en ontwikkeltitel ten behoeve van woningbouw. In het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' werd de uit te werken woonbestemming gehandhaafd met vermindering van het totaal aantal te realiseren woningen. De mogelijkheid voor een school kwam te vervallen. Deze bestemmingsplanherzieningen leidden tot de noodzaak het exploitatieplan te herzien. Daarnaast zijn in het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' de regels, omschrijving van de werken en werkzaamheden, de exploitatieopzet en de toelichting aangepast aan de actuele situatie.

Ingevolge artikel 6.15 Wet ruimtelijke ordening dient een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te worden herzien. Dit houdt verband met de functie van het exploitatieplan. Die functie ziet erop dat ten aanzien van zowel de omvang/opbouw van verhaalbare kosten als de toepassing van publiekrechtelijke locatie-eisen het belang aanwezig is om steeds te beschikken over actuele kaders en regels. Een exploitatieplan is daardoor geen statische planfiguur, maar een plan dat meegroeit en zich mee-ontwikkelt met de actuele feitelijke en beleidsontwikkelingen.

De inhoud en omvang van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009

Het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' kan worden getypeerd als een integrale herziening van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening'. Kenmerk hiervan is dat de regels, exploitatieopzet, omschrijving van werken en werkzaamheden en de toelichting op deze onderdelen integraal worden herzien, waarbij de doorgevoerde aanpassingen als volgt beknopt kunnen worden omschreven:

- a. De gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'.
Met de vaststelling van het bestemmingsplan ontstaat een gewijzigde bestemmingsregeling. Zo maakt de uit te werken woonbestemming voor fase 4

plaats voor een directe ontwikkeltitel. Daarnaast wordt de plancapaciteit van het aantal woningen vergroot. Voorts bevat het bestemmingsplan een percentageregeling voor aangewezen woningbouwcategorieën, waarbij de percentageregeling over de aangewezen woningbouwcategorie 'geliberaliseerde woningen voor middenhuur' is aangepast. Het gevolg hiervan is dat het exploitatieplan dient te worden herzien.

- b. Regels (hoofdstuk 5 van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 3^e herziening')
- In de regels zijn de volgende inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd:
1. In de faseringsregeling is de zone tijdelijk fietspad, zone (tijdelijk) water en zone geluidwerende voorziening vervallen. .
 2. De regeling over de te hanteren kwaliteitseisen voor de aanleg van de openbare ruimte is aangepast op basis van actuele gewijzigde inzichten voor onder meer de ontwikkeling van deelgebied fase 4.
 3. De koppelingsregeling in artikel 3 lid 2 is in verband met de onderhavige uitwerking en detaillering van fase 4 komen te vervallen.
 4. In artikel 4.3 is aanvullend bepaald dat de op de ruimtegebruikskaart, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied, aangeduide 'uitgeefbare achterpaden' zijn aangewezen voor de aanleg van tot het uitgeefbaar gebied behorende achter- en zijpaden.
 5. Aanvullend is in artikel 4.2 bepaald dat de aanleg van de geluidwerende voorziening dient plaats te vinden in de op de ruimtegebruikskaart aangeduide zone geluidwerende voorziening.
- Als gevolg van de aanpassing van een aantal bijlagen met een bindend karakter is voorts op deze wijze sprake van een doorwerking naar de aanpassing van de regels.

- c. De exploitatieopzet (hoofdstuk 4 van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 3^e herziening')
- De exploitatieopzet is geheel geactualiseerd. Verwerking heeft plaatsgevonden van onder meer:
1. de stand van zaken van uitvoering van de grondexploitatie;
 2. de gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' ;
 3. aanpassingen uitgifteprijs op basis van nadere marktanalyse;
 4. (her)taxatie van de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied;
 5. Aanpassing van de ramingen van de kosten en opbrengsten aan de marktinzichten en -omstandigheden.
- d. Omschrijving werken en werkzaamheden (hoofdstuk 2 van het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening')
- De omschrijving van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte (onderverdeeld naar bouwrijp maken openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte) is aangepast op basis van de

inzichten die zijn opgedaan vanuit de actuele stand van zaken van uitvoering van de grondexploitatie, en de thans voorgestane aanpak van de grondexploitatie.

- e. Bijlagen bij het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening'
Het exploitatieplan zoals dat geldt voor de herziening, kent 24 bijlagen, waarvan een aantal bijlagen uit meerdere onderdelen bestaat. Het merendeel van deze bijlagen ondergaat een aanpassing als gevolg van de aanpassingen onder a tot en met d. Ten opzichte van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' is het aantal bijlagen gelijk gebleven.
- f. Toelichting (hoofdstuk 1 en 3 van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 3^e herziening')
De Inleiding (hoofdstuk 1) is aangepast met onder meer een nadere toelichting op het verloop van de grondexploitatie tot 2022. De toelichting op de regels (hoofdstuk 3) is aangepast op basis van de aanpassingen die voortvloeien uit de onderdelen a tot en met e.
- g. Grondverwerving en eigendom (hoofdstuk 6 van het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening')
- h. In dit hoofdstuk is de eigendomssituatie en het verwervingsbeleid voor de ontwikkeling van Laarveld beschreven.

Dit hoofdstuk over grondverwerving en eigendom is geactualiseerd. In het bijzonder voor het onderhavige deelgebied 4.

Uit het vorenstaande blijkt dat met de vaststelling van het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' alle hoofdstukken zijn herzien. Voorts zijn daarbij 24 bijlagen herzien.

Status van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan

De inhoud van het herzieningsbesluit leidt tot het aanpassen van de regels, de omschrijving van de werken en werkzaamheden, de exploitatieopzet en de toelichting (inclusief bijlagen) van het exploitatieplan.

De aard van deze herziening maakt dat het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' kan worden getypeerd als een herzieningsbesluit waarbij zogenoemde structurele onderdelen als bedoeld in artikel 6.15 Wro in het exploitatieplan worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich dat op de voorbereiding van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan afdeling 3.4 Awb van toepassing is (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 onder f Wro).

Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan, onderdelen 3 en 5.

De verschillende onderdelen van het besluit inzake de 3^e herziening van het exploitatieplan worden als volgt toegelicht.

Onderdeel 3 raadsbesluit

Algemeen

Het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 3^e herziening' kent bindende en toelichtende onderdelen. De doorgevoerde aanpassingen op basis van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' zien in eerste instantie op de bindende onderdelen van het exploitatieplan. Daarnaast zijn toelichtende onderdelen van het exploitatieplan aangepast.

Ad a. Herziening titelblad en inhoudsopgave exploitatieplan

Er is voor gekozen het exploitatieplan integraal te herzien. Dit is ook tot uitdrukking gebracht in het titelblad, dat is komen te luiden Exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening'. Voorts is de inhoudsopgave als gevolg van de herziene hoofdstukken en bijlagen aangepast.

Ad b. Herziening hoofdstukken 1 tot en met 6 en toevoeging hoofdstuk 7 exploitatieplan

Volstaan wordt met de toelichting dat alle hoofdstukken 1 tot en met 6 integraal zijn herzien. Hoofdstuk 7 is als nieuw hoofdstuk toegevoegd en in dit hoofdstuk is een overzicht van de bij het exploitatieplan behorende bijlagen opgenomen. Het expliciet benoemen van elke bijlage in het raadsbesluit is hierdoor niet meer nodig.

Ad c. Herziening bijlagen exploitatieplan

Omwille van de leesbaarheid wordt elke via dit herzieningsbesluit gewijzigde bijlage bij het exploitatieplan aangeduid in de titeltekst met de toevoeging '3^e herziening' om daarmee inzichtelijk te maken dat deze bijlage is herzien c.q. hernieuwd is vastgesteld bij het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 3^e herziening'. Waar in de tekst van het exploitatieplan wordt verwezen naar een gewijzigde bijlage, blijft evenwel de oorspronkelijke aanduiding van die bijlage in de tekst van het exploitatieplan (dat wil zeggen zonder de toevoeging '3^e herziening') in stand.

Onderdeel 5 raadsbesluit

Overgangsbepalingen

Het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening', is van toepassing op vóór de datum van vaststelling van het besluit ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatieplangebied waarop vóór de datum van vaststelling van het herzieningsbesluit nog niet is beslist.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Weert van 7 juni 2023.

Mij bekend,

De griffier,